

檔 號：

保存年限：

法務部行政執行署臺南分署 函

機 關 地 址：臺南市中西區忠義路1段125巷12號

傳 真：06-2142656

承辦人及電話：林建宏 06-213-4322 分機 385

708

台南市安平區建平八街108巷42-1號

受文者：台南市營造公會

發文日期：中華民國111年11月08日

發文字號：南執廉109年地稅執字第00031000號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送不動產特別變賣公告1份，請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買。

說明：本分署109年度地稅執字第31000號等義務人羅棋洋(原名羅正男)之土地稅法—地價稅執行事件，本分署已就義務人之不動產公告特別變賣程序，請轉知所屬會員踴躍應買。

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、台南市地政士公會、台南市建築師公會、台南市營造公會

副本：

分署長吳祚延

法務部行政執行署臺南分署公告（特別變賣）

發文日期： 中華民國 111 年 11 月 08 日

發文字號：南執廉 109 年地稅執字第 00031000 號

主旨：應買人得自本公告之日（民國111年11月8日）起3個月內，向本分署具狀表示應買109年度地稅執字第31000號等之土地稅法—地價稅執行事件，義務人羅棋洋（原名羅正男）所有如附表所示不動產。

依據：行政執行法第26條、強制執行法第95條第1項及同法第81條。

公告事項：

- 一、不動產所在地、種類、他項權利、權利範圍、實際狀況、占有使用情形、應買價額、應買資格或條件及其他相關事項；如附表。
- 二、附表所示不動產經本分署 2 次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起 3 個月內，依原定拍賣條件，以書狀向本分署為應買之表示，並附上應繳納的保證金或票據或向本分署出納室繳納的保證金收據，本分署得於詢問移送機關及義務人意見後，許其買受。如有 2 人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達本分署者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。
- 三、債權人得於本公告期間內，無人應買前，申請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人申請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示。
- 四、應買人應於應買時同時繳納保證金（如不動產附表之保證金欄位所載），否則應買無效。保證金在新臺幣（下同）1 萬元以下者，得以千元大鈔，超過 1 萬元者，得以臺灣各地銀行或信用合作社簽發，以臺灣各地銀行為付款人

之即期票據。如應買人提出之非禁止背書轉讓保證金票據已記載本分署以外之受款人，該受款人應依票據法規定連續背書；如應買人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人應為本分署。

五、交付價金之期限：除有優先承買權人須待優先承買權確定後另行通知外，應買人應於許其應買後 7 日內繳足全部價金，不得以任何理由要求延長繳款期限。逾期未繳款者，本分署應再行拍賣，重行公告 3 個月，原買受人不得應買，如再行拍賣所得價金低於原拍賣價金及因再拍賣所生之費用者，原買受人應負擔其差額。放棄應買資格者，其繳納之保證金，須待確定前款之差額並扣抵後，仍有餘額時，始無息退還。

六、其他公告事項：

- (一) 拍賣之不動產，如有開徵工程受益費，應依工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項規定辦理。
- (二) 應買人為自然人者，應提出國民身分證影本；不能提出國民身分證者，應提出相類之身分證明文件影本。應買人為法人者，應提出相當之證明文件影本。
- (三) 應買人為未成年人或法人者，應於聲請應買狀上載明其法定代理人之姓名（父母為未成年人之法定代理人，除不能行使權利者，應提出相關釋明文件外，父母均應列為法定代理人），並提出法定代理人之證明文件、國民身分證影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
- (四) 應買人委任代理人聲請應買者，代理人應提出具有民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項規定特別代理權之委任狀，附於聲請應買狀，並應提出國民身分證影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
- (五) 外國人或依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項所稱之大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司應買，應同時附具主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- (六) 如依法准由有優先權人優先承購時，應買人所繳保證金無息退還。

- (七) 有優先承買權人(如共有人、基地所有權人或承租人、地上權人、典權人、耕地承租人等),如欲以同一價格優先承購,應於通知指定之期限內以書面聲明。
- (八) 依平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條規定,重劃分配之土地,重劃工程費用、差額地價未繳清前,不得移轉。
- (九) 依公寓大廈管理條例第 24 條規定:「區分所有權之繼受人,應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件,並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」,應買人應注意。
- (十) 依農業發展條例第 33 條之規定,私法人不得承受耕地,但符合第 34 條規定之農民團體,農業企業機構或農業試驗所機構應買時,應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。
- (十一) 應買人應注意依土地稅法第 51 條第 2 項規定,如應買價額不足扣繳土地增值稅時,應由應買人代為繳清差額,始得發給權利移轉證明,未繳清差額時,本分署得撤銷拍定。
- (十二) 變賣之建物、土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈,其面積應以重測或土地複丈結果為準。應買後債權人、義務人、應買人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或申請撤銷變賣。
- (十三) 變賣之建物含增建者,應買後債權人、義務人、應買人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。又有無占用鄰地,應買人自行查明解決,本分署不代為處理。
- (十四) 興建中農舍或興建完成之農舍,應買人應符合無自用農舍條件之資格。應買人應檢附:1、稅捐稽徵單位開具應買人之房屋財產歸戶查詢清單,2、應買人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本,3、應買人切結無自用農舍文件等文件。
- (十五) 變賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者,主管

機關將依照土壤及地下水污染整治法第 12 條、第 17 條至第 19 條之規定限制開發或土地利用行為，如係土壤、地下水污染整治場址，除得依前揭規定限制開發或土地利用行為外，另將依同法第 21 條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網 (<http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp>) 查閱。

分署長 吳祚延

不動產附表：

109 年度地稅執字第 31000 號等行政執行事件 義務人：羅棋洋(原名羅正男)										
編號	土地座落					地目	面積 平方公尺	權利 範圍	應買價額 (新台幣元)	保證金 (新台幣元)
	縣市	鄉鎮 市區	段	小 段	地號					
1	臺南市	六甲區	和平段		111	田	156.97	全部	115 萬 3,000	23 萬 1,000
2	臺南市	六甲區	和平段		112	田	160.90	全部	77 萬 3,000	15 萬 5,000
3	臺南市	六甲區	和平段		114	田	14.58	全部	22 萬 7,000	4 萬 6,000

壹、使用情形欄

111 年 2 月 25 日執行人員經會同移送機關及地政人員現場查封不動產時，編號 1 土地位於臺南市六甲區和平街 480 巷道路使用、編號 2 土地位於和平街 480 巷 6 弄道路使用、編號 3 土地為空地。惟本件拍賣標的之實際狀況及占有使用情形，仍請投標人或承受人自行查明，拍定後拍定人不得以現況與公告不符，請求撤銷拍定或其他主張、請求。

貳、備註欄

- 一、上開不動產分別徵求應買，以先聲請應買者為優先，不能分別先後者，以抽籤定之，如有一宗或數宗不動產拍賣所得價金已足清償稅款債權等額、土地增值稅及義務人應負擔之費用時，其餘部分縱有投標，亦不予拍定，拍定後亦得撤銷，但義務人如於拍賣期日準時到場，得於開標前指定各標之開標順序。
- 二、設定他項權利情形：拍定後抵押權塗銷。
- 三、編號 1、編號 2、編號 3 土地拍定後不點交。
- 四、據臺南市政府六甲區公所 111 年 4 月 20 日所建字第 1110274890 號函復之使用分區證明書所示：編號 1 土地屬 109 年 12 月 4 日「變更六甲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）（原始案名及發布實施日期：62 年 1 月 10 日案六甲都市計畫案）」之「人行步道用地」（屬公共設施保留地（道路、人行步道），土地取得方式為「徵購」，目前並無依都市計畫法第 30 條規定核准由私人或團體投資興辦）；編號 2、編號 3 土地屬 109 年 12 月 4 日「變更六甲都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）（原始案名及發布實施日期：62 年 1 月 10 日）案」之「住宅區」（建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，惟建蔽率不大於 50%，容積率得調整為不得大於 200%）。惟確切之使用分區，仍應持「最新」地籍圖向主管機關查詢為準，後續程序進行中，如

- 有異動，請投標人或應買人自行查明注意，拍定後，不得以拍賣公告未記載最新之使用分區證明資料為由，向本分署請求撤銷拍定或其他主張、請求。
- 五、據臺南市政府六甲區公所111年4月20日所建字第1110274890號函復：編號1土地，重測前為二甲段219-1地號，其領有(70)南工局(六甲)使字第352號建築執照；編號2土地，重測前為二甲段219-5地號，自二甲段219-2地號分割前，其領有(70)南工局(六甲)使字第347、348、350、351、353、354、355、356號建築執照；編號3土地，編號2土地，重測前為二甲段219-7地號，自二甲段219-2地號分割前，其領有(70)南工局(六甲)使字第347、348、350、351、353、354、355、356號建築執照，綜上，編號1、2、3土地為法定空地，請投標人或應買注意。
- 六、據臺南市麻豆地政事務所111年4月18日所登記字第1110037307號函復：編號1~3土地為都市計畫內土地，倘買受人為外國人，應符合土地法第17條至第20條規定。
- 七、拍定後，如拍賣公告與不動產正確應拍賣條件或相關法令不符，例如：地號或建號有誤、徵收、拍定後發現土地房屋占有情形與債權人代理人所陳報情況不符、地政事務所指界或測量情形與實況不符、有其他優先承買權人、應買人資格有限制或有無法辦理不動產所有權移轉登記之情形等，本分署得撤銷拍定，已繳納之價金無息返還，拍定人或承受人不得據此提出異議，亦不得對本分署為任何主張及請求，請投標人或應買人注意。
- 八、刊登新聞紙之拍賣公告內容，如與本分署公告欄張貼之拍賣公告內容不符時，一律以本分署公告欄張貼之拍賣內容為準。
- 九、本件定於111年11月8日公告應買。

